Quand et comment dois-je informer le locataire ?

Le locataire devra être informé en fonction des étapes du projet de réhabilitation :

Phase 1 : définition du projet

1 : Visite technique de l'immeuble
2 : Assemblée Générale de définition du projet, dite AG d' « information ».
3 : Orientation du dossier par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

Phase 2 : engagement de l'opération

1 : Désignation du maître d'œuvre
2 : Finalisation du dossier individuel de financement
3 : Vote du programme définitif des travaux
4 : Agrément du dossier en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

Phase 3 : chantier de réhabilitation

1 : Préparation du chantier
2 : Démarrage et suivi du chantier
3 : Réception des travaux

Dès la désignation du maître d'œuvre

(Phase 2 : engagement de l'opération)

- Engagez le dialogue avec le locataire, informez-le du projet de travaux.

Après l'assemblée générale de vote des travaux

- Reprenez contact avec votre locataire sans tarder
- Informez-le par courrier de la décision prise par les propriétaires. Précisez-lui si les travaux envisagés entraînent l'impossibilité de rester dans le logement. Informez-le de la date prévisionnelle de démarrage des travaux et de leur durée.
- Demandez-lui son souhait de parcours de logement (quitter définitivement le logement ou y revenir à l'issue des travaux).
- Accompagnez-le, facilitez-lui les démarches.

Le logement est géré par une agence, qui doit prévenir le locataire ? Qui doit lui proposer un autre logement ?

La mission confiée à l'agent immobilier peut être plus ou moins étendue. Ainsi, si vous lui confiez la gestion de la location, le mandat devra préciser l'étendue des pouvoirs de gestionnaire. Pour éviter tout malentendu ou défaut d'information, il est conseillé de prendre directement contact avec votre locataire. Le courrier au locataire sera adressé en copie à l'agence. L'agent immobilier pourra – en fonction de son mandat – rédiger les courriers, proposer des solutions de relogement, etc.

Je rencontre des difficultés, à qui m'adresser ?

Brest métropole océane : *un accompagnement dans la recherche de solutions de relogement est proposé aux propriétaires et aux locataires*
Contact : *Anne Joffre. 02 98 34 67 14 / 06 30 70 14 74.*
Permanence le jeudi après midi, local 44 rue de la Porte.
CLCV (Consommation Logement Cadre de Vie) : *cette association de défense des consommateurs, vous informe et peut vous accompagner dans vos démarches.*
Contact : *Michelle Bazzaz. 02 98 01 08 51*
Permanence à thème « copropriétés » le vendredi après midi, local 44 rue de la Porte.
ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) : *l'ADIL propose une information gratuite, neutre et complète sur tous les problèmes d'ordre juridique ayant trait au logement.*

Contact : *les conseillers-juristes assurent une permanence téléphonique du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, à l'exception du jeudi matin au 02 98 46 37 38. Pour toute question simple, vous pourrez être reçu(e) sans rendez-vous l'après-midi, de 13h30 à 17h30 du lundi au vendredi (sauf exceptions) 14 Bd Gambetta, à Brest.*

Brest métropole océane
COMMUNAUTÉ URBAINE

RECOUVRANCE

RÉHABILITATION & RELOGEMENT MODE D'EMPLOI

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Après le quartier de l'Europe et celui de Saint Martin, le quartier emblématique de Recouvrance bénéficie depuis 2011 d'une démarche de renouvellement urbain pour les 5 prochaines années.
Le programme d'intervention sur l'habitat prévoit la réhabilitation d'environ 80 immeubles anciens vétustes ou dégradés ainsi que l'amélioration de la qualité et du confort des logements.
Brest métropole océane propose aux propriétaires un accompagnement afin de leur permettre d'engager un projet de réhabilitation global et durable.
Les propriétaires s'engagent et Brest métropole océane les accompagne. Ce projet est d'abord le vôtre.
Les travaux de réhabilitation auront un impact sur les occupants de l'immeuble. Cet impact est à prendre en compte dans la construction de votre projet. Ce guide vise à vous donner les éléments de réponse aux questions que vous vous posez.
Brest métropole océane et ses partenaires sont à vos côtés pour vous accompagner tout au long de ce projet, n'hésitez pas à faire appel à eux.

Les solutions proposées dans ce mode d'emploi seront possibles uniquement dans la mesure où les obligations suivantes seront respectées.

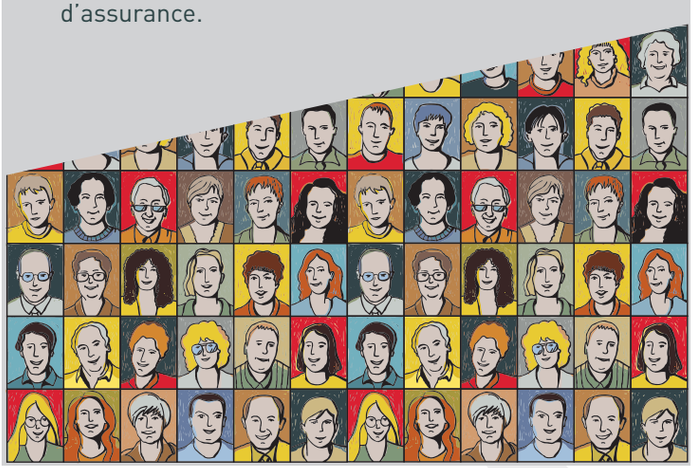
Obligations légales

Du propriétaire

• livrer à son locataire un logement décent.
(loi du 13.12.00. / art. 187 / décret du 30.01.02.)
• prendre en charge toutes les réparations autres que locatives,
• livrer à son locataire un logement et des équipement en conformité avec le bail,
• remettre au locataire, sur sa demande, une quittance de loyer.

Du locataire

• payer le loyer et les charges justifiées aux dates prévues,
• utiliser des locaux loués suivant la destination prévue dans le contrat de location,
• effectuer les réparations locatives,
• réparer les dégradations ou les pertes qu'il a causées
• assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail,
• s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux et incendie). Le propriétaire est en droit de demander chaque année une attestation d'assurance.



Des travaux de réhabilitation de l'immeuble sont prévus. Le locataire va devoir quitter le logement.

Quelles sont mes obligations en tant que propriétaire bailleur ?

Le relogement de votre locataire est de votre ressort. Pour réaliser le programme de travaux, les propriétaires peuvent percevoir des aides financières de l'Anah et de Brest métropole océane. Ces travaux vont contribuer à la revalorisation de votre bien. Aussi, une contrepartie est attendue : être aux côtés de votre locataire, veiller à ce que la réhabilitation de l'immeuble ne le mette pas en situation difficile.
Dans le cadre du conventionnement, le Code de la Construction et de l'Habitation stipule que le propriétaire bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire une solution de relogement.

Article L 321-6 : Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet de travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

La réalisation de travaux peut-elle constituer un motif de rupture du bail ?

Cadre légal : En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail. Le propriétaire peut donner congé à son locataire, mais uniquement :
• pour occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même ou certains membres de sa famille,
• pour le vendre,
• pour un motif sérieux et légitime.
Le congé doit toujours être donné avec un préavis de six mois minimum avant la fin du bail.

L'exécution d'importants travaux dans l'immeuble en vue de sa réhabilitation peut constituer un motif légitime et sérieux autorisant le propriétaire bailleur à résilier le bail à son terme. Aussi, si le terme de votre bail est proche, que le projet de travaux se concrétise, un préavis de 6 mois peut être donné au locataire.

Attention : dans le cadre du conventionnement, des règles particulières s'appliquent.

Si la rupture du bail apparaît comme une solution facile à mettre en œuvre, il peut être plus intéressant de vous enquérir des souhaits de votre locataire et que ce dernier reste en place jusqu'au démarrage des travaux.
Dans tous les cas, la solution de relogement est à construire dans le dialogue avec votre locataire.

Exemples d'arrangements à l'amiable

• relogement définitif ou provisoire du locataire : si vous possédez plusieurs logements équivalents, mise à disposition du locataire d'un autre de vos logements,
• relogement provisoire du locataire : location d'un logement équivalent afin de le proposer au locataire qui continuera à payer le loyer. Vous n'aurez donc pas d'interruption de rentrées locatives.
• Réduction de la durée de préavis
• Restitution rapide du dépôt de garantie
• Prise en charge (éventuellement sous forme de réduction de loyer) des frais de location d'une camionnette pour le déménagement, des frais liés au déménagement (ouverture, fermeture de compteurs)...

Pour le bon déroulement du projet de réhabilitation de l'immeuble, il est important d'anticiper les questions liées au relogement des locataires afin de ne pas bloquer le projet. En cas de difficulté, vous n'êtes pas seul(e). Brest métropole océane a mis en place un dispositif d'accompagnement des habitants concernés par les réhabilitations. N'hésitez pas à la solliciter.

Plus d'infos

44 rue de la Porte
02 98 05 33 37
Mairie des Quatre-Moulins
02 98 00 85 40